



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 26 janvier 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-01-26_2246

Vitry-sur-Seine - Approbation du Compte Rendu
à la Collectivité Locale (CRACL) 2019 de la ZAC
multisites RN7 / Moulin Vert / Plateau

L'an deux mille vingt et un, le 26 janvier à 18h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 20 janvier 2021. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire, la séance se déroule sans public, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représenté	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	R. Dell'agnola	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	K. Cabillic	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	M. Kacimi	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	K. Ben-Mohamed	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Représenté	A.Troubat	P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Représentée	A.Troubat	P
Viry-Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	JM. Vilain	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Représentée	B. Guillaumot	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Représenté	JL. Laurent	P
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	F. Bourdon	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	-		-
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	-		-
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	B. Guillaumot	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	C. Vielhescaze	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	F. Aggoune	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	P. Gaudin	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	F. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Représenté	B. Vermillet	P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Représentée	JM. Defremont	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Représentée	C. Vielhescaze	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	G. Lafon	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Représentée	C. Janodet	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	D. Gonzales	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	S. Daumin	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Présent		P

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
L'Hay-les-Roses	M. JEANBRUN Vincent	Représenté	C. Decrouy	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	K. Ben-Mohamed	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	C. Pecqueux	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	-		-
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	R. Dell'Agnola	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	F. Bourdon	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	-		-
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	Y. Pirolli	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Représentée	Y. Pirolli	P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	S. Daumin	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	JC. Kennedy	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Représenté	D. Gonzales	P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	P. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	P. Lesselingue	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	P. Bouyssou	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	R. Boivin	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	S. Moualhi	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. Dorra	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	D. Gaulier	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	E. Grillon	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	D. Gaulier	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	C. Pecqueux	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	-		-
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	JJ. Grousseau	P
Viry-Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	JM. Vilain	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	A. Lipietz	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	D. Beucher	P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	C. Decrouy	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Représentée	JJ. Grousseau	P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Représenté	A. Id Elouali	P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	E. Grillon	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. Aggoune	P
Viry-Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	JC. Kennedy	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Représenté	P. Gaudin	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry-Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	C. Spano	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	P. Lesselingue	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Représenté	C. Spano	P

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian MOUALHI

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2204 à 2250	39	58	97

Exposé des motifs

Depuis 2009, Grand Paris Aménagement est l'aménageur de la ZAC multisites RN7-Moulin Vert Plateau. La fin du contrat de concession est prévue le 12/06/2023.

Le bilan prévisionnel actualisé de cette opération réalisée par GPA est fixé à 21 715 000 € dont 19 210 000 € HT ont été réglés fin 2019. Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 25 237 000 € HT dont 22 928 000 € ont été réglés à fin décembre 2019. Au 1^{er} octobre 2020 :

- Aucune recette n'a été perçue sur cette opération sur l'année 2019.
- 66 000 € HT ont été dépensés sur 2019 à travers divers travaux VRD, impôts et taxes et rémunération de l'aménageur.

Si le bilan financier prévisionnel de cette opération présente aujourd'hui un résultat positif de 3 522 000 € HT, il faut relever que de grandes incertitudes pèsent sur ce résultat, liées à des difficultés de commercialisation de deux îlots de la ZAC constituée d'une opération de bureaux et de locaux d'artisanat. C'est la raison pour laquelle un avenant au traité de concession a été passé par notre assemblée le 13 octobre dernier prolongeant la ZAC de 3 ans jusqu'au 12 juin 2023. A cette occasion, le bilan financier prévisionnel, présenté dans le CRACL ci-joint a été mis à jour pour réévaluer les différentes participations aux équipements publics.

Le Conseil municipal de la commune de Vitry-sur-Seine a émis un avis favorable à l'approbation de ce compte-rendu annuel lors de sa séance du 9 décembre 2020.

Le Conseil territorial est invité à délibérer pour approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC multisites RN7 / Moulin Vert / Plateau à Vitry-sur-Seine présenté par Grand Paris Aménagement pour l'année 2019 comprenant l'état financier au 31 décembre 2019 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 300-4, L. 300-5, R300-4 et suivants,

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu les délibérations de la Ville de Vitry-sur-Seine :

- N° 07-5-30 du 10 octobre 2007 approuvant le dossier de création de la ZAC multi sites RN 7 / Moulin vert / Plateau, et décidant notamment que la collectivité pourra concéder la réalisation de l'opération d'aménagement à toute personne y ayant vocation,
- N° DL09422B du 27 mai 2009 désignant l'AFTRP - devenu Grand Paris Aménagement - comme concessionnaire de la ZAC,
- N° DL11338 du 06 avril 2011 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession passé avec l'AFTRP - devenu Grand Paris Aménagement - ,
- N° DL11337 du 06 avril 2011 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC multi sites RN 7 / Moulin vert / Plateau,
- N° DL15212 du 11 février 2015 approuvant l'avenant n°2 au traité de concession,
- N° DL16517 du 29 juin 2016 approuvant l'avenant n°3 au traité de concession,
- N° DL18310 du 11 avril 2018 approuvant l'avenant n°4 au traité de concession,

Vu la délibération n°2020-10-13_1990 du Conseil territorial du 13 octobre 2020 approuvant l'avenant n°5 au traité de concession ;

Vu la délibération du conseil métropolitain n°CM2017/12/08/04 du 8 décembre 2017 relatif à la définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement métropolitain ;

Vu la délibération n°2018-02-13_903 du Conseil Territorial du 13 février 2018 relative aux modalités de transfert et d'exercice de la compétence aménagement modifiée par la délibération n°2018-12-18_1263 du Conseil Territorial du 18 décembre 2018 ;

Vu le compte rendu d'activité à la collectivité produit par Grand Paris pour l'année 2019 et du document d'actualisation des comptes de la ZAC multisites RN7 / Moulin Vert / Plateau, arrêtés au 31 décembre 2019 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Vitry-sur-Seine en date du 9 décembre 2020 prenant acte du compte rendu d'activité à la collectivité produit par Grand Paris Aménagement pour l'année 2019 et du document d'actualisation des comptes de la ZAC multisites RN7 / Moulin Vert / Plateau, arrêtés au 31 décembre 2019 ;

Considérant que cette opération d'aménagement initiée par la Commune de Vitry-sur-Seine n'a pas été reconnue d'intérêt métropolitain par le Conseil de la Métropole du Grand Paris en application de la loi NOTRe susvisée ;

Considérant que la ZAC multistes RN7 / Moulin Vert / Plateau est donc une opération transférée de plein droit à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre qui en devient le nouveau concédant et se substitue à la commune de Vitry-sur-Seine dans ses droits et obligations ;

Considérant que, conformément aux articles L. 300-5-II-3° du code de l'urbanisme et à l'article L.1523-3 du code général des collectivités territoriales, le concédant qui a décidé de participer financièrement au coût de l'opération exerce un contrôle technique, financier et comptable ;

Considérant qu'à cet effet, le concessionnaire doit fournir chaque année un compte-rendu financier comportant :

- le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

Considérant que l'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'organe délibérant du concédant ;

Considérant le Compte Rendu à la Collectivité pour l'exercice 2019 remis par l'aménageur et annexé à la présente délibération ;


Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC multisites RN7 / Moulin Vert / Plateau à Vitry-sur-Seine présenté par Grand Paris Aménagement pour l'année 2019 comprenant l'état financier au 31 décembre 2019 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.
2. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 97

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 2 février 2021
ayant été publiée le 2 février 2021

A Vitry-sur-Seine, le 1^{er} février 2021
Le Président

Michel LEPRÉTRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

Ville de Vitry-sur-Seine (94) – ZAC Multisites RN7/Moulin Vert/Plateau

COMPTE-RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Bilan prévisionnel

Compte-rendu financier à fin décembre 2019

I - PREAMBULE

Par délibération en date du 27 mai 2009, le Conseil Municipal a décidé de confier l'aménagement et l'équipement de la ZAC Multi-sites RN7 / Moulin vert / Plateau à Grand Paris Aménagement par le biais d'un traité de concession d'aménagement signé le 10 juin 2009 pour une durée de 7 ans, conformément aux articles L. 300-5 et suivants du code de l'urbanisme.

Un avenant n°1 au traité de concession a été signé le 6 mai 2011. Il avait pour objet de redéfinir les shon affectées à l'opération et de modifier les modalités :

De cession des terrains à l'OPH de la ville de Vitry sur seine

De cession des parcelles communales à Grand Paris Aménagement

De paiement de la participation ville

Le programme de la ZAC comprend la construction d'environ 120 logements sociaux inscrits à la programmation du projet de rénovation urbain Balzac / Touraine / Maronniers. Suite à l'avenant intervenu entre les différents intervenants de ce contrat de renouvellement urbain, le planning de l'une des opérations de logements a été décalé.

Le programme de l'opération comprend la réalisation de 42 000 m² de SHON, dont 13 000 m² de bureaux / activités et 29 000 m² pour des logements, soit 396 logements.

Le programme se décline par site de la manière suivante :

Pour le secteur 1 « RN7/Moulin vert » : 27 500 m² shon dont 13.000 m² shon de bureaux / activité et 14 500 m² shon de logements soit 204 logements (dont 60 logements sociaux)

Pour le secteur 2 « Rue Risch » : 4 300 m² shon de logements (soit 62 logements) est programmée

Pour le secteur 3 « Franges du Parc » : 10 200 m² de shon logements, soit 130 logements (dont 60 sociaux)

L'avenant n°1 précise que l'aménageur s'engage à céder à l'OPH de la ville de Vitry sur Seine, les terrains destinés à la construction d'environ 120 logements sociaux soit 10 200 m² shon. Le montant de la charge foncière est fixée à 314 € / m² shon.

L'avenant n°1 redéfinit également les modalités de versement de la participation. Ces modalités seront détaillées dans la partie recettes.

L'avenant n°2 a été approuvé en Conseil Municipal du 11 février 2015. Il a pour objet :

1/ De prendre acte de la modification du tracé de la sente piétonne et d'autoriser l'aménageur à céder une parcelle en vue de réaliser une nouvelle opération de logements ;

2/ De modifier la durée de la concession afin de la prolonger d'une durée de 2 ans et de modifier la rémunération de l'aménageur en conséquence ;

3/ De modifier l'échelonnement de la participation de la ville ainsi que son montant qui passe de 4 686 463,13 € HT à 4 527 500 € HT,

4/ De modifier l'échéancier du versement de la participation pour l'extension du groupe scolaire ;

5/ De créer une participation financière de l'Aménageur (GPAm) à des travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Ville.

L'avenant n°3 a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 Juin 2016. Il a pour objet :

- De modifier les modalités de versement de la participation de la Ville en décalant la participation de 2015 en 2016 et celle de 2017 à 2018
- D'avancer la participation de l'aménageur pour la création de classes scolaires à 2016
- D'abroger la délégation du droit de préemption consentie à l'établissement public Grand Paris Aménagement

L'avenant n°4 a été approuvé par délibération du Conseil de l'Etablissement Public Grand Orly Seine bièvres en date du 22 Mai 2018. Il a pour objet :

- De proroger la durée du traité de concession de deux années ;
- De modifier l'échéancier de participation du Territoire Grand Orly Seine Bièvre aux équipements publics de l'opération (simple report du calendrier d'une année calendaire) ;
- D'intégrer au Traité de concession les conséquences de la prorogation sur la rémunération de l'aménageur.

Dates clés de l'opération :

Dossier de création : approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 octobre 2007

Bilan de la concertation approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 octobre 2007.

Traité de concession d'aménagement signé le 10 juin 2009

Avenant n°1 au Traité de concession d'aménagement signé le 6 mai 2011

Avenant n°2 au TCA approuvé le 27 février 2014

Avenant n°3 au TCA approuvé le 29 Juin 2016

DUP : 22 avril 2011

Approbation du dossier de réalisation : 6 avril 2011

Premier permis de construire : décembre 2011

Conformément à l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, le présent compte-rendu annuel d'activités comporte en annexe :

- le bilan prévisionnel actualisé faisant apparaître l'état des réalisations en dépenses et en recettes ainsi que l'estimation des dépenses et recettes restant à réaliser.
- Le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice 2019.

Actions menées en 2019 :

La discussion entre la Ville de Vitry et Grand Paris Aménagement s'est poursuivie pour la commercialisation des lots 1 et 1bis et une éventuelle modification du programme.

II - REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2019 (en K€ HT)

Le montant total des dépenses prévisionnelles s'élève à 21 715 K€ dont 19 210K€ ont été réglés à fin décembre 2019.

Il n'y a pas d'évolutions significatives de ces dépenses en 2019.

Les dépenses réalisées au 31 décembre 2019, s'élèvent à 19 210 K€ HT dont 66 K€ HT sur l'exercice 2019.

La répartition des dépenses prévisionnelles et constatées en 2019, est présentée comme suit :

A/ Etude de montage

141K€ dont 136 K€ au 31 décembre 2019

(0 K€ de dépenses en 2019)

Ce poste intègre les dépenses liées au dossier de réalisation, à la maîtrise d'œuvre urbaine (architecte coordinateur de ZAC) ainsi que les frais de géomètre, de diagnostics archéologiques et les études géotechniques et de pollution.

Sur la totalité du budget de ce poste, 136 K€ sont dépensés à fin 2019.

Le poste se répartit comme suit :

- **Dossier de réalisation** : des études d'aménagement ont été réalisées après le Traité de Concession d'Aménagement. Il s'agit d'une prestation de montage au dossier de

réalisation avec complément de l'étude d'impact réalisée pour un montant de 10K€. 10K€ ont été dépensés au 31/12/2019 et aucune dépense en 2019.

- **Géomètre** : les dépenses réalisées sur ce poste s'élèvent à 53 K€ au 31/12/2019
Les dépenses 2019 s'élèvent à 0 K€ HT.
- **Etudes géotechniques et pollution** : les dépenses réalisées sur ce poste s'élèvent à 66K€ au 31/12/2019 et aucune dépense en 2019.
- **Archéologie** : les dépenses pour ce poste s'élèvent à 7 K€ au 31/12/2019 et correspondent à la redevance pour la réalisation des diagnostics archéologiques réalisés en 2012.

B / Foncier

14 144 K€ dont 13 737 K€ dépensés au 31/12/2019
(Aucune dépense en 2019)

Ce poste recouvre l'ensemble des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération, ainsi que les indemnités de emploi, les frais annexes et les aléas (frais d'actes notariés notamment). La totalité de ce poste budgétaire s'élève à 14 144 K€. 13 738 K€ ont été dépensés au 31/12/2019, sans dépense en 2019.

La Déclaration d'Utilité Publique a été obtenue 22 avril 2011.

Acquisitions

Le montant des acquisitions s'élève à 13 653 K€ au 31/12/2019.

Indemnités de emploi, frais annexes, provisions et aléas :

Ce poste s'élève à 85 K€ au 31/12/2019. Il n'est plus prévu de dépenses pour ce poste.

C/ Mise en état des sols

949 K€ dont 210 K€ dépensés au 31/12/2019

(Aucune dépense en 2019)

Ce poste couvre deux types de dépenses :

- **Démolitions** : 210 K€ ont été dépensés au 31 décembre 2019.

Dépollution : Ce poste intègre la prise en charge d'une partie des coûts de dépollution de l'opération. Aucune dépense n'a été enregistrée au 31/12/2019 sur le budget global de 731K€.

D/ Travaux V.R.D

2 955 K€ dont 2149 K€ au 31/12/2019

(8 K€ de dépenses en 2019)

Ce poste recouvre cinq types de dépenses :

- **Secteur 1 Entrée de ville** avec le réaménagement de la rue du moulin vert, de la placette au débouché de la rue du Moulin Vert et le mail piéton. Le budget du poste s'élève à 1151 K€ HT. 481 K€ ont été dépensés au 31/12/2019, dont 0 K€ en 2019.
- **Secteur 2 Risch** avec la réalisation de la placette Risch et de la réfection de la rue Camille Risch. Le budget du poste se monte à 554 K€ HT. 554 K€ ont été dépensés au 31/12/2019, dont 0 K€ en 2019.
- **Secteur 3 Franges du parc** avec la réalisation d'une voie nouvelle piétonne entre la rue verte et la rue Armangot pour un budget de 901 K€ HT. 901 K€ ont été dépensés au 31/12/2019, dont 0 K€ en 2019.
- **Branchements** des différentes opérations : le budget de ce poste se monte à 114 K€. Aucune dépense en 2019.
- **Raccordement transformateur ERDF** : ce poste s'élève à 109 K€ HT. Ce poste tient compte de la convention signée avec ERDF en 2013, pour l'alimentation des différents lots. 8 K€ ont été dépensés au 31/12/2019.
- **Un poste aléas travaux VRD et révisions des marchés**, est intégré pour un montant de 126 K€ HT. ce poste a été réduit pour prise en compte de l'avenant n°2 conclut avec l'entreprise Jean Lefevre. Le solde restant (63 K€) est lié aux dépenses prévisionnelles à engager sur le secteur 1. 65 K€ ont été dépensés au 31/12/2019, dont 0 K€ en 2019.

Au total, 8 K€ ont été dépensés en 2019 au titre des travaux de VRD.

E/ Honoraires Techniques

615 K€ dont 537 K€ au 31/12/2019

(Pas de dépenses en 2019)

Ce poste recouvre deux types de dépenses :

- **Honoraires techniques des travaux** : Ces honoraires techniques concernent notamment les missions SPS et d'assistance HQE. En 2019, ces dépenses s'élèvent à 0 K€ HT

Marché de maîtrise d'œuvre urbaine : Au 31 décembre 2019, les dépenses de ce poste s'élèvent à 407 K€ dont 0 K€ en 2019. Elles concernent les études de conception en collaboration de C Oger et la réalisation du PRO espaces publics. Compte tenu des évolutions du projet d'espaces publics, deux avenants au contrat de maîtrise d'œuvre ont été conclus pour des montants respectifs de 59 631,25 € HT et 10 365,00 K€ HT portant le montant global du marché à 414 K€ HT.

F/ Participations

800 K€ dont 800 K€ versée au 31/12/2019

(0 K€ versés en 2019)

Ecole 1,5 classes : 450 K€ ont été versés au 31/12/2019. Le versement est intervenu en 2016 en application de l'avenant 3 au TCA.

Assainissement rue du Moulin Vert : conformément à l'avenant 2 au TCA (cf. supra), une participation de 350 K€ a été versée par Grand Paris Aménagement en 2015.

G/ Frais divers

821 K€ dont 350 K€ dépensés au 31/12/2019

(18 K€ de dépenses en 2019)

Ce poste recouvre 7 types de dépenses :

Frais de communication (64 K€) : 55 K€ ont été dépensés au 31/12/2019 dont 0 K€ en 2019.

Démarche artistique (195 K€) :

La ville de Vitry sur Seine a mis en place un fond artistique sur la ZAC Multisites. Ce fonds mutualisé, destiné à la réalisation d'une ou plusieurs œuvres d'art sera mis en place à la livraison des espaces publics de la ZAC.

Aucune dépense n'a été enregistrée au 31/12/2019

Frais de gestion, impôts et taxes foncières (382 K€) : 134 K€ d'impôts fonciers et de frais de gestion ont été acquittés au 31/12/2019 dont 18 K€ en 2019.

Frais d'actes et de contentieux autres (43 K€) : 24 K€ ont été dépensés au 31/12/2019 Dont 0 K€ en 2019

Autres dépenses (13 K€) : Au 31/12/2019, ces dépenses s'élèvent à 13 K€ HT. Elles concernent le débroussaillage des propriétés acquises sur le secteur « Franges du parc ».

Frais financiers (124 K€) : 124 K€ de frais financiers ont été enregistrés au 31/12/2019. La trésorerie de l'opération permettra de ne plus engendrer de frais financiers jusqu'au terme du TCA.

H/ Rémunération aménageur

**1.290 K€ dont 1290 K€ dépensés au 31/12/2019
(40 K€ en 2019)**

Le montant prévisionnel de ce poste est de 1.050 K€ au Traité de concession d'aménagement. Le TCA prévoit une répartition prévisionnelle de 150 K€ par an jusqu'en 2016. L'avenant 2 au TCA prévoit une augmentation du poste de 80 K€ par an pour les deux années suivantes, et l'avenant 3 au TCA prévoit une augmentation du poste de 40 K€ par an pour les deux dernières années soit un montant total de 1.290 K€.

Il est à noter que les dépenses réelles de Grand Paris Aménagement en frais généraux sont d'un montant de 1 515 K€, soit 225 K€ de plus que le montant contractuel tel qu'affiché dans le bilan du CRACL.

III - REALISATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2019

Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 25 237 K€ HT sur la base d'une surface de plancher ramenée à 37 409 m², (42 000 m² autorisée au dossier de création) dont 22 928 K€ ont été réalisés à fin décembre 2019. Ce poste tient compte :

- de l'évolution de la constructibilité totale de la ZAC, intervenue dans le cadre de l'avenant n°1 au TCA (cf. CRACL 2013)
- de la diminution de la constructibilité sur le programme de bureaux / activités suite aux études de faisabilité réalisées en 2013 avec l'élaboration des permis de construire des lots 1 et 1 bis (cf. CRACL 2013)
- de l'intégration au bilan de l'opération de la construction du lot 7

Etat de la commercialisation au 31 décembre 2019 :

Lot	Promoteur / Bailleur	Programme	Surface de plancher	Nombre de logements	Signature de la promesse de vente / protocole	Signature de l'acte de vente	Prix de vente en K€ HT
1		Bureaux - Atelier					
2	OPH Vitry-sur-Seine	Locatif social	4 680 m ²	60	22 décembre 2010	28/12/2012	1601 K€
3	Bouygues Immobilier	Accession libre	9 616 m ²	144	03 mai 2012	28/03/2013	8111 K€
4	BNP Paribas Immobilier	Accession libre	3 708 m ²	61	10 juillet 2012	15/10/2013	2811 K€
5	OPH Vitry-sur-Seine	Locatif social	4837 m ²	62	22 décembre 2010	21/05/2012	1602 K€
6	Cogedim	Accession libre	4 622m ²	71	7 novembre 2011	17/12/2012	3174 K€
7	SCI Concorde	Résidence étudiante	408 m ²	109	30 juillet 2014	05/10/2016	382 K€
Total			37 409 m ²	507			17 681 K€

Lot	Promoteurs	Nb logements	n° PC	Date PC	Début travaux	Livraison
1						
1 bis						
2	OPH	60	n° 94 081 1200027	23 juillet 2012	début 2013	Septembre 2014
3	Bouygues	144	n° 94 081 1200060	28 septembre 2012	T3 2013	Fin 2015 / début 2016
4	BNP	60	n° 94 081 1200135	25 avril 2013	Début 2014	Octobre 2015
5	OPH	62	n° 94 081 1100139	9 décembre 2011	mai-12	Avril 2014
6	Cogédim	71	n° 94 0811200043	10 août 2012	mars 2013	Fin 2014
7	SCI Concorde	109	n°94 081 1400110	1 ^{er} juin 2015	T4 2016	Fin 2018

Répartition des recettes

25 237 K€ dont 22 926 K€ au 31/12/2019

0 K€ en 2019

A/ Logements

17 681 K€

- Logements en accession libre : 14 096 K€

Ce montant correspond à la cession de 17 946 m² de SDP sur la base d'une charge foncière moyenne de **785 € HT/m² SDP**. Ce montant de recettes de charges foncières a évolué pour tenir compte de la signature effective des derniers actes de vente avec l'actualisation du prix entre les promesses de vente et les actes.

L'ensemble des cessions de charges foncières est réalisé depuis le 31/12/2013.

- Logements en locatif social : 3 203 K€

Ce montant correspond à la cession de 9 517 m² de SDP, soit **10 080 m² HON** sur la base d'une charge foncière s'élevant à **336 € HT/m² SDP** pour l'ensemble des produits PLS, PLUS et PLAI. Ce poste n'a pas évolué entre les bilans de 2013 et de 2019.

- Résidence étudiante : (382 KE) 382 K€

Ce poste correspond à la cession de BI n°3 à la SCI Concorde en vue de la réalisation d'une résidence étudiante, pour un prix moyen de 576€/ m² SDP, et l'ajout d'une participation aux équipements publics de la ZAC par convention, soit 382 K€ au global. Une PSV a été signée en 2014. L'acte de vente a été signé le 05 Octobre 2016.

B/ Bureaux et Commerces

1 681 K€

Le montant de 1 681 K€ se répartit de la manière suivante :

- A la cession de 6 902 m² SDP localisés le long du RD7 (lot 1) sur la base d'une charge foncière s'élevant à 200 € / m² SDP, en bureaux
- A la cession de 2 266 m² SDP localisés en rez de chaussée des lots 1 et 1 bis sur la base d'une charge foncière s'élevant à 100 € / m² SDP, en activité
- A la cession de 370 m² SDP de commerces, essentiellement localisés autour de la future place sur la base d'une charge foncière s'élevant à 200 € HT/m² SDP.

Aucune recette n'a été enregistrée au 31/12/2019 sur ce poste.

Compte tenu du marché de l'immobilier tertiaire, cette recette prévisionnelle est encore hypothétique.

Des discussions sont en cours depuis 2016 et se sont poursuivies en 2019 pour évaluer la proposition d'un nouveau prospect proposant une programmation en bureaux moins importante (de l'ordre de 2 500m²) et une programmation en activité plus importante (de l'ordre de 7 000 m²).

C/ Autres recettes

5 875 K€ dont 5 247 K€ au 31/12/2019

0 K€ en 2019

- **Produits loyers**

Cette ligne a été créée dans le CRACL 2014 afin de faire apparaître les loyers liés aux logements, ainsi que les conventions d'occupation précaire signées avec les promoteurs.

Ce budget s'élève à 13K€. L'ensemble des recettes a été perçu en 2014.

- **Remboursement de travaux**

Cette ligne a été créée ici afin de prendre en compte les remboursements de travaux exécutés pour le compte de promoteur et/ou concessionnaire suite à dégradation sur ouvrage public.

Le montant de cette ligne est de 18 K€ dont 0 K€ ont été perçu en 2019

- **Fonds artistique**

La ville de Vitry sur Seine a mis en place un fond artistique sur la ZAC Multisites. Ce fonds mutualisé, destiné à la réalisation d'une ou plusieurs œuvres d'art, collecté auprès de tous les opérateurs de la ZAC, s'élève à 195 K€.

Aucune participation n'a été reçue à ce jour.

- **Participations**

L'avenant 2 au TCA en date du 27/02/2015 a modifié le montant de la participation, pour le porter, à 4.527,5 K€ et réparti en tranches annuelles.

- 2011 : 2 373 103,13 € HT

- 2012 : 1 528 635 € HT

- 2015 : 518 178.63 € HT

- 2017 : 107 583.24 € HT

L'avenant n°4 au TCA en date du 29/06/2018 a modifié l'échéancier des participations de la Ville comme suit :

- 2011 : 2 373 103,13 € HT

- 2012 : 1 528 635 € HT

- 2016 : 518 178.63 € HT (perçue au 31/12/2016)

- 2020 : 107 583.24 € HT

- **Subventions** : ce poste s'élève à 1 122 K€.

Au 31/12/2019, le montant des subventions versées sur la base de la convention particulière 9.02 portant sur l'action foncière et le proto aménagement, s'élève à 796 K€ (aucune recette en 2019).

Le reste de la subvention est adossée aux travaux de proto aménagement (dépollution et démolition).

Le solde de la subvention attendue étant moindre que l'assiette subventionnable initialement, le poste de subvention est passé de 1 313 K€ à 1122 K€, correspondant à une diminution de la subvention sur la convention 9.01 – Travaux de Proto-aménagement à 190 K€.

IV - PERSPECTIVES POUR 2020 ET LES ANNEES A VENIR

Les discussions vont se poursuivre afin de s'assurer de la faisabilité technique et financière du nouveau prospect de cette opération sur les lots 1 et 1bis.

L'organisation du travail technique au cours de l'année 2020 devrait mener à une présentation de cette nouvelle possibilité aux élus de la ville et du territoire et à la définition d'un planning de cession des lots le cas échéant.

Afin de finaliser l'opération, un avenant sera proposé au cours de l'année 2020 afin de fixer les modalités d'une prolongation de la concession.

Les travaux de gestion des terrains pour l'évacuation des déchets sauvages déposés sur l'emprise des lots 1 et 1bis seront lancés en 2020 après analyse et quantification des déchets.

V - RESULTAT

Le bilan de cette opération présente aujourd'hui un résultat positif de 3 522 €.

Compte tenu des incertitudes qui existent encore sur cette opération avec notamment les difficultés de commercialisation sur les ilots 1 et 1 bis, le montant du résultat est aujourd'hui très aléatoire.

En effet, le programme de bureaux / activités sur les 2 lots est aujourd'hui encore hypothétique compte tenu du marché de l'immobilier d'entreprise actuel. Le montant peut varier en fonction des valeurs de charge foncière réellement vendues.

Dans le même temps, les frais liés au portage foncier des lots peuvent évoluer si la commercialisation est décalée dans le temps.

Le résultat définitif donnera lieu ensuite à l'application de la clause de retour à meilleure fortune qui pourrait être affiché à la clôture de l'opération après la signature d'un acte de vente sur les ilots 1 et 1bis.

Le TCA prévoit dans son article 20.5, la règle suivante : « S'il est constaté à la clôture de l'opération que les recettes obtenues par la cession des terrains ont été supérieures à leur évaluation prévisionnelle, le surplus de recettes, après déduction des dépenses supplémentaires constatées par rapport au bilan prévisionnel, sera affecté par priorité et dans la limite de 70%, au remboursement de la participation de la collectivité. Les 30% restant reviendront à l'aménageur au titre de la rémunération du risque en vertu de l'article 20.4 ».

ANNEXES

Bilan financier prévisionnel avec arrêt des comptes au 31 décembre 2019

Le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice 2019

ZAC RN7/MOULIN VERT/PLATEAU
BILAN PREVISIONNEL FINANCIER DE L'OPERATION CRACL 2019 (actualisé Octobre 2020) -

DEPENSES	Bilan TCA	Bilan CRACL juillet 2019	2018	2019		2020	2021 et au-delà	Reste à réaliser	Bilan actualisé CRACL Octobre 2020	Evolution bilan Juillet 2019 / bilan Octobre 2020
			Réalisé à fin déc 2018	Réalisé 2019	Réalisé à fin déc 2019					
A-ETUDES DE MONTAGE										
Dossier de réalisation	20	10	10	0	10	0	0	0	10	0%
Architecte coordonateur de ZAC	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Géomètre	50	56	53	0	53	0	3	3	56	0%
Etudes géotechniques et pollution	50	68	66	0	66	0	2	2	68	0%
Archéologie	12	7	7	0	7	0	0	0	7	0%
Sous-total A	232	141	136	0	136	0	5	5	141	0%
B-FONCIER										
Acquisitions	10 217	14 059	13 652	0	13 652	0	406	406	14 058	0%
Indemnité de remploi, frais annexes, provisions et aléas	1 941	85	85	0	85	0	0	0	85	0%
				0						
Sous-total B	12 158	14 144	13 737	0	13 737	0	406	406	14 143	0%
C-MISE EN ETAT DES SOLS										
Démolitions travaux foncier	140	218	210	0	210	0	8	8	218	0%
Dépollution	1 450	731	0	0	0	0	731	731	731	0%
Sous-total C	1 590	949	210	0	210	0	739	739	949	0%
D-TRAVAUX/V.R.D.										
secteur 1 entrée de ville	1 182	1 151	481	0	481		670	670	1 151	0%
secteur 2 risch	267	554	554	0	554			0	554	0%
secteur 3 franges du parc	1 128	901	901	0	901			0	901	0%
ALEAS / révisions	188	126	65	0	65	0	61	61	126	0%
Assianissement rue du Moulin Vert		0	0	0	0			0	0	0%
branchements	63	114	114	0	114			0	114	0%
raccordement transformateur	80	109	26	8	34		75	75	109	0%
Sous-total D	2 908	2 955	2 141	8	2 149	0	806	806	2 955	0%
E-HONORAIRES TECHNIQUES										
honoraires techniques des travaux		201	130	0	130	0	71	71	201	0%
marché de maîtrise d'œuvre urbaine		414	407	0	407	2	5	7	414	0%
Sous-total E	517	615	537	0	537	2	76	78	615	0%
F-PARTICIPATIONS										
Ecole 1,5 classe	450	450	450	0	450	0	0	0	450	0%
Assainissement rue du Moulin vert		350	350	0	350	0	0	0	350	0%
Sous Total F	450	800	800	0	800	0	0	0	800	0%
G-FRAIS DIVERS										
Frais de communication et de commercialisation	65	64	55	0	55	0	9	9	64	-1%
Frais de gestion, impots et taxes foncières	60	382	116	18	134	90	158	248	382	0%
Frais d'actes et de contentieux autres		43	24	0	24	0	19	19	43	0%
Autres dépenses		13	13	0	13	0	0	0	13	0%
Démarche artistique	80	195	0	0	0	0	195	195	195	0%
Frais financiers	170	124	124	0	124	0	0	0	124	0%
Sous Total G	375	821	332	18	350	90	381	471	821	0%
Total coût d'investissement	18 230									
Rémunération aménageur	1 050	1 290	1 250	40	1 290	0	0	0	1 290	0%
Total coût de revient										
Total	19 280	21 715	19 144	66	19 210	92	2 413	2 505	21 715	0%
TOTAL COUT	19280	21715	19144	66	19210	92	2413	2505	21715	0%

RECETTES	Bilan TCA	Bilan CRACL juillet 2019	REALISE		2020	2021 et au-delà	Reste à réaliser	Bilan actualisé CRACL Octobre 2020	Evolution bilan Juillet 2019 / bilan Octobre 2020
			Réalise 2019	Réalisé à fin 2019					
A- LOGEMENTS									
accession	7 485	14 096	0	14 096				14 096	0%
logements sociaux	3 485	3 203	0	3 203				3 203	0%
Logements étudiants	0	382	0	382				382	
sous-total logements	10 970	17 681	-	17 681	0	0	0	17 681	0%
B- BUREAUX COMMERCES									
Commerces	128	74				74	74	74	0%
Bureaux	2 196	1 380				1 380	1 380	1 380	0%
Activité		227				227	227	227	0%
sous-total bureaux commerces	2 324	1 681				1 681	1 681	1 681	0%
SOUS TOTAL CESSIONS	13294	19362	0	17681		1681	1681	19362	0%
C - AUTRES RECETTES									
Loyers produits		13	0	13				13	0%
Remboursements de travaux		18	0	18			0	18	
Démarche artistique		195				195	195	195	0%
Participation	6 000	4 527	0	4 420		107	107	4 527	0%
Subvention		1 122		796		326	326	1 122	0%
sous total autres recettes	6 000	5 875	-	5 247	-	628	628	5 875	0%
TOTAL RECETTES	19294	25237	0	22928	0	2309	2309	25237	0%

